



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-00-225
Datum: 14.05.2013

2013/098
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	27.06.2013	
Rat der Stadt	04.07.2013	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 225
Planbereich „Kleine Lönsstraße“
hier: a) Entscheidung über die Stellungnahmen nach § 2 Abs. 3 BauGB
b) Entscheidung über die redaktionellen Änderungen und Ergänzungen
c) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat die vorgebrachten Stellungnahmen im Einzelnen geprüft und abgewogen.

Der Rat beschließt,

- die abgegebenen Stellungnahmen insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlagen 3 und 4) angegeben ist.
- die redaktionellen Änderungen zu berücksichtigen, indem der Bebauungsplan sowie die Begründung wie im Sachverhalt beschrieben geändert werden.

Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an und erhebt diese zum Beschluss.

Der Rat beschließt ferner

c) den Bebauungsplan Nr. 225 in seiner geänderten Fassung als Satzung und billigt die zugehörige Begründung in ihrer geänderten Fassung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

Beisenherz
Bürgermeister

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 225, Plangebiet "Kleine Lönnsstraße" liegt im Ortsteil Castrop, Flur 8.

Der ca. 2,3 ha große Bereich liegt nördlich der Herner Straße unmittelbar angrenzend an den Altstadtring. Der Bereich befindet sich geradewegs nordwestlich des Hauptzentrums Altstadt Castrop. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Trasse der Emschertalbahn und dem Altstadtring im Osten, die Herner Straße im Süden, die Dammstraße im Westen sowie im Norden vom Gelände der Johannes-Rau-Realschule.

Der genaue Geltungsbereich kann der Übersichtsskizze (Anlage 1) entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 225 ist erforderlich, um die im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffenen Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet konsequent fortzusetzen. Unter Berücksichtigung aller für die städtische Entwicklung maßgeblichen Belange, darunter auch zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Altstadt Castrop) sind Vorgaben für eine zweckentsprechende und nachhaltige Entwicklung der städtischen Versorgungsstrukturen zu treffen; die Regelungen folgen hierbei den bereits vorliegenden Empfehlungen des am 23.09.2010 vom Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschlossenen Einzelhandelskonzeptes.

Die Stadt Castrop-Rauxel beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsentwicklung weiterhin auf eine städtebaulich-funktional ausgewogene sowie rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll durch die Leitfunktion des Einzelhandels die Vitalität und Attraktivität des Hauptzentrums Altstadt Castrop stabilisiert bzw. ausgebaut werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 225 mit dem Ziel der Einzelhandelssteuerung basiert auf der Grundlage der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2010.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird im Hinblick auf die dargelegte Problematik das Planungsziel verfolgt, die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Castrop-Rauxel, hier insbesondere den Standort Altstadt Castrop, auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der nachhaltigen geordneten Stadtentwicklung zu erhalten, zu sichern und zu entwickeln. Hierzu ist es erforderlich, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in nur unzureichend integrierten Lagen zu steuern und der Bildung neuer Einzelhandelsansiedlungen an solchen Standorten entgegenzuwirken. In der näheren Umgebung befinden sich bereits nicht integrierte Einzelhandelsstandorte. Die Ansiedlung weiterer strukturprägender Ladengeschäfte in diesem Bereich, insbesondere solcher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufssortimenten, würde zu einer Verfestigung und Ausweitung dieses Angebotes und somit zu einer Behinderung der Entwicklung der bestehenden Versorgungsbereiche, vorliegend insbesondere der Altstadt Castrop, führen. Die Ansiedlung von Geschäften mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten hätte einen weiteren

Abzug von Kaufkraft aus der Innenstadt zur Folge und würde zur Verstärkung der bereits festgestellten Disproportionalität des Einzelhandelsbesatzes zwischen zentralen Versorgungsbereichen und nicht integrierten Standorten sowie zur Schwächung der zentralen Funktion des Stadtzentrums beitragen. Diese Entwicklungen stünden einer städtebaulich anzustrebenden Entwicklung der Versorgungsstrukturen in Castrop-Rauxel entgegen und sollen daher nicht ermöglicht werden.

Die Priorität der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche ist zu stärken bzw. weiter zu entwickeln und ihrer Destabilisierung durch weitere Neuansiedlungen außerhalb dieser entgegenzuwirken. Der Bebauungsplan Nr. 225 dient der Umsetzung oben genannter Ziele, indem das Angebot zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen wird, da der Geltungsbereich nicht zum zentralen Versorgungsbereich gehört.

4. Inhalte und Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB, mithin Regelungen zur Zulässigkeit einzelner ansonsten nach § 34 BauGB zu bewertenden Nutzungen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt; es handelt sich des weiteren um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB, der ausschließlich eine konkretisierende Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung trifft. Die Zulässigkeit hinzutretender Vorhaben wird auch in Bezug auf die sonstige Nutzungsart sowie u. a. hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen auch künftig nach den Einfügebungsbestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Erhebliche Auswirkungen auf umweltrelevante Belange sind nicht zu erwarten. Die Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung zur Feststellung der Planungsauswirkungen auf unterschiedliche Schutzgüter ist daher entbehrlich. Auch entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die im Sinne einer naturschutzrechtlichen Kompensation zu ermitteln und auszugleichen wären.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber denkbaren, vor Planaufstellung möglicherweise ebenfalls zulässigen Nutzungen werden die Verwertungsmöglichkeiten für die Baugrundstücke beschränkt. Die Beschränkungen sind jedoch städtebaulich erforderlich, um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes in Hinsicht auf eine Sicherung und nachhaltige Entwicklung verbrauchernaher Versorgungsstrukturen umzusetzen. Somit ist der öffentliche Belang des Zentrumschutzes höher zu gewichten, als der private Belang nach einer uneingeschränkten Nutzung des Grundstücks. Zugunsten des auf dem Grundstück "Kleine Lönstraße 65" bestehenden Gebäudes wird festgesetzt, dass bauliche Änderungen allgemein zulässig sein, sofern damit keine Verkaufsflächenenerweiterung verbunden ist.

5. Bisheriges Verfahren

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird, wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 13.03.2013 bis zum 17.04.2013 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 22.03.2013 bis 26.04.2013 stattgefunden.

6. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen betreffen insbesondere das Thema Leitungstrassen diverser Versorgungsunternehmen. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und der Abwägungsvorschlag sind in der Anlage 3 aufgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist eine Stellungnahme hinsichtlich der Einzelhandelsthematik eingegangen (Anlage 4), die insbesondere den Bestandschutz eines genehmigten Marktes, der Anspruchssituation eines großflächigen Lebensmittelmarktes sowie den Ausschluss großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe betrifft.

7. Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Die planungsrechtliche Festsetzung TF 4 unter Pkt. 5.1.1 "Art der baulichen Nutzung" wurde redaktionell angepasst, indem die zulässige Verkaufsflächengröße von 10 % bei nahversorgungsrelevantem oder zentrenrelevantem Randsortiment bei den ausnahmsweise zulässigen nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 80 m² präzisiert wurde.

In der Begründung wurde das Kapitel 5.3 Hinweise eingefügt. Der Inhalt entspricht dem Hinweis, der auf der Planurkunde wie folgt ergänzt wurde.

"Dieser Bebauungsplan bestimmt die Zulässigkeit von Vorhaben nur im Rahmen seiner Festsetzungen (einfacher Bebauungsplan). Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB, mithin auch die Zulässigkeit von Vorhaben ihrer Art der Nutzung nach, soweit der Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen trifft.

Weiter sind u. a. auch die Überprüfung auf Kampfmittel, die Einwirkungsrelevanz des umgegangenen Bergbaus, der Immissionsschutz, der Umgang mit evtl. Bodendenkmälern oder auch der Umgang mit Versorgungstrassen mit zugehörigen Schutzbereichen zu beachten."

8. Kosten

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans keine kassenwirksamen Kosten.

Es entstehen Kosten für bauleitplanerische Leistungen, die die erforderlichen Ausarbeitungen und Planfassungen sowie die Mitwirkung beim Verfahren beinhalten. Der Verwaltungsaufwand wird entsprechend HOAI mit ca. 13.800 € abgeschätzt.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlage 3: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlage 4: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlage 5: Bebauungsplan in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung

Anlage 6: Begründung in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung

Die Anlagen können insgesamt bei Bedarf beim Bereich Stadtplanung oder im Sitzungsdienst more! rubin eingesehen werden.

Mitzeichnung

Bereich 12	Bereich 30	Bereich 62
gez. Oldengott	*	gez. Kraemer

* Mitzeichnung abgelehnt, keine Anregungen vorgebracht